

Отчет ревизора

по результатам проведения проверки бухгалтерской финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Адмирал» за 2022г., 2023г.г.

г.Санкт-Петербург

17 января 2025г.

Ревизором, в лице Чернышовой Н.Н., на основании Жилищного кодекса РФ и Устава ТСЖ проведена выборочная плановая проверка финансово-хозяйственной деятельности и выполнение сметы ТСЖ Адмирал за период с 01 января 2022г. по 31 декабря 2023г. (далее - отчетный период).

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений.

В отчетном периоде обязанности Председателя правления исполнял Кучеренко О.В., обязанности главного бухгалтера исполняла Павлова М.А.

При проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Адмирал» ревизором использовались следующие материалы и документы:

- приказы, штатное расписание, трудовые контракты, должностные инструкции, документы кадрового учета;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, счета-фактуры
- авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету;
- договоры;
- протоколы общего собрания и правления;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизора:

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Формирование выводов осуществлялось на профессиональном мнении ревизора, основанном на имеющемся у него опыте и знаниях; при исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации применялись принципы независимости и объективности.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

В настоящем отчете ревизором рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствуют ли действительности отраженные в бухгалтерской отчетности поступления денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с 01 января 2022г. по 31 декабря 2023г.
2. С какими организациями ТСЖ сотрудничало за период с 01 января 2022г. по 31 декабря 2023г.

на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01 января 2022г. по 31 декабря 2023г.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ "Адмирал" для оплаты коммунальных и жилищных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01 января 2022г. по 31 декабря 2023г.

4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "Адмирал" на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств, поступивших от собственников и жителей ТСЖ "Адмирал".

6. Оценка ведения хозяйственной деятельности.

Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
5. Анализ годового отчета.

1. Деятельность правления ТСЖ.

Ревизором были рассмотрены Протоколы заседаний членов Правления в период с 01 января 2022г. по 31 декабря 2023г.

Замечание ревизора (повторно) по деятельности правления ТСЖ, рекомендовано:

- Протоколы заседаний Правления регистрировать в книге Протоколов, которую необходимо прошить и пронумеровать, либо составить реестр Протоколов, учитывая только те Протоколы, на которых имеются все подписи членов Правления.
- Не проведена инвентаризация имущества. Данный факт несет в себе риск утраты имущества ТСЖ;
- Не составлены ведомости дефектов по объектам, требующим ремонта.

2. Ведение бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета осуществляется в электронном виде в программе 1С, при этом, используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизора:

Представленная бухгалтерская (финансовая) отчетность за период с 01.01.2022г. по 31.12.2023г. соответствует требованиям действующего законодательства, устава ТСЖ «Адмирал».

По сравнению с более ранним периодом проверки существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено. В целом, бухгалтерский учет ведется достоверно, во всех существенных отношениях отражает финансовый результат деятельности ТСЖ за период с 01 января 2022г. по 31 декабря 2023г. и его финансовое состояние на 31.12.2023г.

Замечания и выявленные недостатки: Нарушений не установлено.

Расхождений по фактическим показателям и учетным данным нет.

3. Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Все сотрудники соответствуют штатному расписанию ТСЖ. Со всеми сотрудниками заключены трудовые договоры.

В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в МИФНС России ФСС. Задолженности перед МИФНС России и ФСС на 31.12.2021г. ТСЖ не имеет.

Заключение ревизора:

Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

4. Ведение финансово-хозяйственной деятельности

Анализ банковских операций

Для проведения проверки были представлены следующие документы:

- 1) банковские выписки за весь период с 01 января 2022г. по 31 декабря 2023г. с приложением платёжных документов;
- 2) все банковские операции заведены в электронные регистры учета операций по банку в полном объёме в соответствии с назначением платежей;
- 3) выставленные ТСЖ "Адмирал" счета-фактуры, акты выполненных работ за 2022-2023годы присутствуют в бумажном виде;
- 4) отчетность во внебюджетные фонды и ИФНС за 2022-2023годы соответствует требованиям нормативных актов и срокам сдачи.

Заключение ревизора:

ТСЖ "Адмирал" имеет один расчётный счёт, на который производятся зачисления по оплате коммунальных услуг, а также производятся оплаты поставщикам работ, услуг, материалов, оплаты налогов в бюджет.

Общее поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ "Адмирал" за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. составило 9 555 635,69руб.,
общий расход денежных средств составил 10 163 367,91руб.

за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. поступление денежных средств на расчетный счет составило 10 763 051,17руб.,
общий расход денежных средств составил 10 298 681,30руб.

По состоянию на 31.12.2023года остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Адмирал» составил 1 507 062,10руб.

Заключение ревизора:

В ходе проверки были предоставлены все отчетные документы (чеки) на потраченные суммы, подтверждающие расходы. В результате проверки финансовой дисциплины нарушения не выявлены.

Взаиморасчеты с контрагентами

Для проверки представлены банковские выписки, счета, счета-фактуры, акты выполненных работ, накладные ТОРГ-12, регистры учета банковских операций, карточки расчётов с контрагентами, оборотно-сальдовые ведомости по 60,76,51 счетам, анализы счетов 60,76,51 и др.

Анализ выставленных первичных документов, банковских выписок и регистров учёта позволил определить состояние взаиморасчетов с контрагентами за период с 01.01.2022г. по 31.12.2023г.

Информация по договорам на обслуживание.

В отчетном периоде были заключены/расторгнуты договора со следующими контрагентами:

Дата	Наименование организации	Договор	Примечание
11.01.2022	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-000296 от 11.01.2022	Ремонт стояков ХВС, кв.43, 49, 55
11.03.2022	ООО "Тензор"	Лицензионный договор №122030914272 от 11.03.2022	ЭДО
01.06.2022	РСВО	Письмо об изменении тарифов	Радио
17.06.2022	ООО "Тензор"	Лицензионный договор №8822061614758 от 17.06.2022	ЭДО
01.07.2022	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-003178 от 01.07.2022	Ремонт стояков ХВС, кв.45, 51
01.07.2022	ООО РИКО-ТВ	Дополнительный протокол к договору №705/Подвойского 28/Н от 25.01.2011	Обслуживание системы каб.тел.
05.07.2022	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-003187 от 05.07.2022	Ремонт стояков ХВС, кв.80, 86
12.07.2022	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-003188 от 12.07.2022	Ремонт стояков ХВС, кв.52
18.07.2022	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-003184 от 18.07.2022	Ремонт стояков ХВС, кв.28, 34
25.07.2022	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-003370 от 25.07.2022	Ремонт стояков ХВС, кв.33
10.08.2022	ООО "Север"	Договор №35 от 10.08.2022	Ремонт фасада
12.08.2022	ИП Ненашев	Договор №16 от 12.08.2022	Ремонтливневой канализации на тех.этаже
15.08.2022	ООО "ТеплоЭнергоПроф"	Договор №ГКС-203 от 15.08.2022	Обслуживание узлов учета тепл.энергии
23.08.2022	ООО "СЗРК-Ремонт"	Договор №10-1_08_2022 от 23.08.2022	Ремонт крыльца пристройки
24.08.2022	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-004458 от 24.08.2022	Ремонт стояков ХВС, кв.112, 115, 116, тех. Этаж
07.09.2022	ООО "СЗРК-Ремонт"	Доп. Согл.№1	Ремонт крыльца пристройки
04.10.2022	ООО ИЦ "Ликон"	Договор №562/Д.22 от 11.10.2021	Освидетельствование лифтов
16.11.2022	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-005327 от 16.11.2022	Ремонт стояков ХВС, кв.55, 57, 61, 67, 73
25.11.2022	ООО "Смарт-Телеком"	Соглашение об использовании электронных документов от 25.11.2022	ЭДО
29.11.2022	РСВО	Письмо 01-17/6505-ф от 29.11.2022 об изменении тарифов	Радио
08.12.2022	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-005811 от 08.12.2022	Ремонт стояков ХВС, кв.41, 47, 53
01.02.2023	ГУП "ТЭК СПб"	Соглашение об использовании электронного	ЭДО

		документооборота от 01.02.2023	
16.02.2023	ООО "Тензор"	Лицензионный договор №10723011713971 от 16.02.2023	ЭДО
07.03.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-000950 от 07.03.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.103
14.03.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-001672 от 14.03.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.46
21.03.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-001669 от 21.03.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.59, 65
23.03.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-001674 от 23.03.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.90
04.04.2023	ООО "Премикс"	Договор С/23/04/1 от 04.04.2023	ГИС ЖКХ
10.04.2023	ООО "ТеплоЭнергоПроф"	Доп.согл. №1 от 10.04.2023	Обслуживание ИТП
12.06.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-001674 от 23.03.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.38
22.06.2023	ООО "ТеплоЭнергоПроф"	Доп.согл. №2 от 22.06.2023	Поверка манометров
21.07.2023	ООО "Штаймберг Лифт"	Договор №164/07/2023	Замена тяговых канатов и КВШ
08.08.2023	ООО "Бетатэк"	Договор №118 от 08.08.2023	Измерения изоляции
09.08.2023	ООО "Штаймберг Лифт"	Договор №175/08/2023	Замена шлейфов
14.08.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-003749 от 14.08.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.106
30.08.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-003798 от 30.08.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.5, 10, 15, 21
12.09.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-003800 от 12.09.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.46, 52
02.10.2023	ООО ИЦ "Ликон"	ЛИКОН договор №557- Д.23 от 02.10.2023	Освидетельствование лифтов
10.10.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-004319 от 10.10.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.73, 79
18.10.2025	ООО "Север"	Договор №49 от 18.10.2023	Ремонт фасада
17.11.2023	ООО "Штаймберг Лифт"- ООО "Стандарт-лифт"	Письмо об изменении названия №94	Изменение наименования организации
27.11.2023	ООО "Квартплата Онлайн"	Соглашение о расторжении соглашения о предоставлении информации от 01.09.2016	Услуги расчетного центра
30.11.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-005011 от 30.11.2023	Ремонт стояков водомерного узла
30.11.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-005012 от 30.11.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.96
01.12.2023	ООО "МСК-6"	Доп. соглашение от 01.12.2023	Изменение стоимости услуг
23.12.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-005425 от 23.12.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.53, 59
23.12.2023	ИП Глазов И.С.	Смета №ИСЦБ-005426 от 25.12.2023	Ремонт стояков ХВС, кв.79

Ревизором были детально изучены все хозяйственные договоры и договоры с ресурсоснабжающими организациями. Нарушений не выявлено.

Заключение ревизора:

Документы, подтверждающие получение услуг (акты, накладные) присутствуют в оригиналах. Все договоры с контрагентами проверены по срокам действия, все договоры актуальны. Расчеты по договорам соответствуют выпискам в электронном виде. Задолженностей перед контрагентами не выявлено.

Рекомендации ревизора:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.
3. В журналах учета вносить данные о местах хранения учитываемых материальных ценностей.
4. Вынести на общее голосование вопрос о выборе одного из способов формирования фонда капитального ремонта своего дома - открытие специального счета ТСЖ. В итоге жильцам можно будет решить самим, как копить и тратить деньги на капитальный ремонт дома, какие работы производить и в какие сроки. А также, рассмотреть возможность размещения данных резервных средств на депозите с целью получения дополнительных денежных средств для оплаты нужд собственников помещений.

Начисление и оплата содержания жилых помещений.

Для проверки были представлены все документы учета хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2022г. по 31.12.2023г., которые отражены на соответствующих счетах бухгалтерского учета. По данным первичных документов сформированы регистры бухгалтерского и налогового учёта в соответствии с Законом о бухгалтерском учёте и Налоговым Кодексом РФ.

Заключение ревизора: С дебиторской задолженностью по оплате жилищно-коммунальных услуг нужно плотно работать путем уведомления собственников об их задолженности (как лично так и регулярно помещая данные на информационных щитах). Для иногородних необходимо отправлять заказное письмо с уведомлением, также с предложением досудебного урегулирования вопроса.

Рекомендации ревизора:

1. Усилить работу по взысканию просроченной задолженности с собственников квартир.
2. Председателю Правления ТСЖ по состоянию на конец года проводить анализ просроченной задолженности, получать юридическое обоснование по перспективам взыскания долга и выносить этот вопрос на повестку дня Правлению ТСЖ.
3. Правлению ТСЖ рассмотреть на своем заседании причины задолженностей собственников по оплате услуг за коммунальные услуги и принять меры по снижению указанной задолженности.
4. Для уменьшения задолженности (для собственников, если такие имеются, оказавшихся в «стесненных» обстоятельствах) ввести в квитанции на оплату дополнительную графу «оплачено ___», где плательщик будет иметь возможность вписать и оплатить сумму денежных средств, которой он располагает. Таким образом, собственникам будет дана возможность оплатить счета хотя бы частично, не накапливая долги.

Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ отчетности во внебюджетные фонды.

Для проверки представлены ведомости расчетов за период с 01.01.2022г. по 31.12.2023г, штатное расписание, договоры, отчеты во внебюджетные фонды, анализы начисленных налогов и взносов, карточки по расчётам с бюджетом и внебюджетными фондами, анализы счетов, оборотно-сальдовые ведомости по счету 70, 68, 69 и др. В ходе проверки сделаны следующие выводы:

- НДФЛ и взносы во внебюджетные фонды исчислены правильно.
- Задержек по выплате заработной платы и уплате взносов не выявлено.

Рекомендации ревизора по Делопроизводству (повторно):

Определить место хранения отчетных документов ТСЖ (в т.ч. Протоколов собраний членов Правления, бюллетеней для голосования и др.)— помещение правления ТСЖ.

5.Анализ отчета

1. В отчете Ревизора рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания формулировки, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.
3. В настоящем отчете ревизор проанализировал финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ за отчетный период, используя представленные для ревизии материалы и информацию. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.
4. Нецелевого использования средств не обнаружено.
5. Выявлена достаточно качественная работа Правления ТСЖ по планированию расходов, возникающих в процессе финансово-хозяйственной деятельности, не приведшая к убыткам в процессе деятельности ТСЖ.

Рекомендации ревизора (повторно):

1. Членам Правления активизировать работу в Правлении ТСЖ. Организовать место для собраний Правления ТСЖ, общих собраний жильцов, а также обеспечить рабочее место для Управляющего ТСЖ «Адмирал» Кучеренко О.В.
2. Принимать более активное участие в выборе поставщиков товаров и услуг для нужд ТСЖ, соответственно п.11.7.4 Устава ТСЖ «Адмирал»
- 3.Содействовать установлению пределов денежных средств ТСЖ, которыми имеет право распоряжаться Председатель ТСЖ «Адмирал», соответственно п.12.4 Устава ТСЖ «Адмирал».
4. Довести до сведения членов ТСЖ результаты проделанной работы по положительно принятым решениям общего собрания членов ТСЖ «Адмирал» от 19.10.2012г., а именно:
 - 1) п.10. Решение об оборудовании помещения для Правления ТСЖ
 - 2) п.12. Решение об оформлении собственности на земельный участок
 - 3) п.13. Выбор мероприятий по улучшению комфортабельности и благоустройства дома и прилегающей территории (оформление земли вокруг дома, увеличение парковочных мест, за счет перепланировки домово́й территории, ограждение закрытой парковки в пристройке).

Итоговые выводы Ревизора

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

- В результате детального анализа сметы доходов и расходов за период с 01.01.2022г. по 31.12.2023г., а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период существенных отклонений расходов от расчетных показателей не выявлено. На основании этого сделан вывод, что использование средств ТСЖ носит целевой характер. Учет расходов ведется в соответствии с Правилами бухгалтерского учета, расходы отражаются своевременно и в полном объеме.
- Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам, установленные и введенные в действие Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

- Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, Правлению ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.
- Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Фактов и обстоятельств, свидетельствующих о нарушениях/искажениях в отчетности ТСЖ и существенно влияющих на достоверность представленной отчетности ТСЖ, не выявлено. Представленная отчетность с высокой степенью достоверности отражает финансовое положение ТСЖ за период с 01.01.2022г. по 31.12.2023г. и результаты финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств ТСЖ в 2021г. и 2022г.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Адмирал» за период с 01.01.2022г. по 31.12.2023г., в том числе размер обязательных платежей и взносов, применяемых ТСЖ «Адмирал» соответствует требованиям действующего законодательства, в т.ч. Жилищного кодекса РФ, Устава ТСЖ «Адмирал» и сметам ТСЖ «Адмирал» на 2021г. и 2022г.

Нарушения в финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Адмирал» отсутствуют.

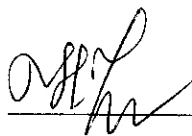
Тем не менее, ревизор обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций (некоторые - повторно) Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете.

Ревизор оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово- хозяйственного года.

На основании вышеизложенного предлагается признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ за период с 01.01.2022г. по 31.12.2023г. удовлетворительной.

Настоящий отчет на 8 (восемь) страницах составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизора.

Ревизор ТСЖ «Адмирал»



Чернышова Н.Н.